

空き家を放っておくとどうなるの？

建物は年月の経過とともに傷んでくるものじゃが、特に人が住まなくなった**空き家は、傷みの進行が早い**んじや。空き家のまま長期間放置すると、内部はかなり傷んでしまうぞ。しかし、外からはその危険性はあまりわからないものなんじや。外部に崩壊の兆候がある場合はかなり危険な状態だと思ってよいぞ。



空き家のまま放置すると

リスク1 建物の劣化が進みます！



リスク2

防災面・防犯面のリスクUP！

- 強風等による
屋根や外壁材等の
落下・飛散事故
- 老化による倒壊事故
- 放火等による火災
- 不審者の侵入や不法滞在
- ごみの放置や投棄

空き家を放置すると…

ご近所にも こんな影響が!!

- × 防災性・防犯性が低下します。
- × 景観に悪影響を及ぼします。
- × 空き家の増加を誘発します。

- × 地域の活力が低下します。
- × 管理が行き届かない空き家の敷地は住宅用地特例が解除され、固定資産税などの額が最大4倍になります。
- × 市から指導・勧告されるとともに、著しく危険性のあるものは、行政代執行等の対象となることもあります。

空き家管理のススメ

空き家の放置は、所有者だけでなく、ご近所や地域の大きな問題に発展することもあるということをお分りいただけたかな？
周りのみんなに迷惑をかけないためにも、空き家を財産として受け継いでいくためにも、**定期的に管理**することがとても大切なんじや。ここでは、そのポイントを見てみよう！

◆簡単にできる点検とお手入れのチェックポイント

イラストにあるチェックポイントを、月1回程度、点検しましょう。
点検で気になることが見つかったら、早急に対応しましょう。雨樋や屋根の補修、高木の剪定などは、大工さんや工務店さんに依頼しましょう。



この他にも、庭等の外まわりの確認も行いましょう。

プラスワン +ONE トピック

定期的に空き家を管理することが難しい人向けに、空き家の管理サービスを提供する会社も増えてきています。
長期間確認に行けないような場合は、このようなサービスを利用するのも空き家を管理する方法の一つです。

管理サービスの例

- 郵便受けの整理
- 建物のチェック
- ごみの確認 等

空き家活用のススメ

空き家は、**住まい**としてだけでなく、**様々な形で活用**できる**まちづくりの資源**です。

例えば、地域のコミュニティ施設、観光拠点やお店など、**地域の憩いやにぎわいに役立つような活用方法**もあります。自身のため、地域のために空き家活用に取り組みましょう。

ここでは空き家を活用する場合、所有者に知っておいてほしい情報を紹介します。

1 所有者自身で活用する場合

活用する際は、現在の間取りで良いのか、改修工事は必要かといったことを検討する必要があります。そのような相談は、建築士さんや工務店さんにするのが良いでしょう。

また、「空き家活用・流通支援専門家派遣制度」を利用し、建築士さんや不動産屋さんにアドバイスをもらうこともできます。

裏面 その2を参照

2 売却する場合

売却し、次の所有者に活用してもらうのも活用方法のひとつです。売却するには、不動産屋さんに依頼するのが一般的です。

どの不動産屋さんに相談して良いかわからないという場合は、市が登録している「地域の空き家相談員」に相談してはいかがでしょうか。

また、不動産鑑定士さんに鑑定評価をしてもらうという方法もあります。一般的に費用がかかりますが、お持ちの不動産の価値がどのくらい知ることができます。

裏面 その3,4,5を参照

3 賃貸に出す場合

STEP 1 契約や管理の方法を検討しよう

以下の2通りあります。

A 借主(入居者)と直接やり取りする場合

所有者 ↔ 借主(入居者)

メリット

- 賃料が全て所有者に入る。

デメリット

- 募集や管理等を全て自分でしなければならない。

B 不動産業者に仲介・管理に入ってもらう場合

所有者 ↔ 事業者 ↔ 借主(入居者)

メリット

- 仲介や管理等を全て任せることができる。

デメリット

- 仲介手数料、管理委託料等の費用がかかる。

STEP 2 どのような用途で貸すか検討しよう

賃貸に出す場合、主に住居として貸すか、事業用として貸すかの選択肢があります。

立地環境や建物の状態等を整理しながら用途を検討するのが良いでしょう。

「地域の空き家相談員」は地域の不動産に詳しく、賃貸が得意分野の相談員もいます。

裏面 その3を参照

活用事例

京町家と路地の再生

京町家と路地を不動産事業者が借り上げ、路地の魅力を活かして改修を行い、宿泊施設・店舗・地域コミュニティの場等として活用した事例。



賃貸物件の管理を自分でする自信がない場合は、不動産屋さん等に、任せることをお勧めするぞ。



空き家活用 Q&A

Q. 空き家を改修して、賃貸に出す予定です。
改修費に対する補助金等はあるのでしょうか？

A. 一戸建て・長屋建ての空き家を、京都市の活性化につながる目的で活用・流通する場合に、必要な改修費の一部を補助する「**空き家活用・流通支援等補助金**」があります。

また、住宅として活用する場合に限り、耐震・防火改修や、省エネルギーフォームにかかる費用を補助する制度があります。

裏面 その1を参照

Q. 賃貸に出したら解約できないと聞いたのですが？

A. 賃貸借契約には、**普通借家契約**と**定期借家契約**の2つのパターンがあります。

「普通借家契約」は、入居者が引き続き住むことを希望している場合、貸主に正当な理由がない限り契約を終了することができません。

一方、「定期借家契約」は、あらかじめ定めた契約期間が満了すると、賃貸借が終了します。そのため、解約できないということは起こりません。